

La venta de viviendas en la costa toca techo por el estancamiento del turismo

La crisis europea y el alza de los precios reducen las ventas a extranjeros

La venta de viviendas turísticas en la costa a extranjeros ha sido uno de los motores del boom inmobiliario que ha vivido España desde 1998. Sin embargo, la demanda exterior ha bajado en los últimos meses y este año el descenso ha llegado ya a los ingresos, que según el Banco de España bajan un 1,26%.

ROSA SALVADOR

El sector turístico ya sentir en las viviendas de la costa, que tradicionalmente cuentan a ciudadanos de otros países como uno de sus principales compradores. Según los primeros datos del Banco de España, los extranjeros han reducido su inversión en compra de viviendas en los dos primeros meses de este año, al situarse las compras en 1.300 millones. Estos datos, que reflejan una significativa reducción del número de viviendas vendidas dado que el precio medio en la costa creció un 16,4% el año pasado, se han visto confirmados por la evolución de las ventas en el primer semestre.

Retraimiento de la demanda

Fuentes de la consultora Aguirre Newman reconocen que hay "un retraimiento de la demanda" en la costa, con menores ventas que en años anteriores, debido a la crisis económica que vive Europa y especialmente Alemania; a la fuerte alza que han experimentado los precios en los últimos años; y a la competencia de otros países más baratos en el Mediterráneo Oriental. El servicio de estudios del BBVA detecta también el cambio de coyuntura en el inmobiliario turístico y atribuye esta "evolución descendente" de las compras de viviendas por extranjeros a "que está siendo sensible a los fuertes aumentos de precios", que han superado el 15% de media anual en los últimos seis años. Para el banco, el retroceso de las ventas a extranjeros podría tener efectos "se-

veros" en el mercado inmobiliario de la costa.

Los ciudadanos extranjeros, principalmente británicos e irlandeses, compran actualmente el 48% de las viviendas turísticas que se construyen en las costas españolas. Compradores de otras nacionalidades, como los franceses y especialmente los alemanes prácticamente han desaparecido del mercado. En total en España existen 3,7 millones de segundas residencias, de las que 1,7 millones son propiedad de ciudadanos no nacionales. Este fenómeno se ha visto impulsado en los últimos años por la entrada en circulación del euro. La vivienda se ha convertido en un motor de la inversión extranjera y el Banco de España cifra en 7.179 millones de euros la inversión que realizaron el año pasado los extranjeros en inmuebles, un 16% más que en el 2002.

La compra de vivienda por los extranjeros es uno de los factores que ha impulsado el boom inmobiliario, situando la construcción de viviendas en un nivel récord de



690.000 viviendas el año pasado (140.000 de ellas en la costa), y multiplicando por dos los precios entre 1998 y 2003. El fenómeno ha tenido sin embargo el efecto contrario

en el sector turístico, donde organizaciones empresariales como Excelltur lo responsabilizan de la caída de las pernoctaciones hoteleras y del ingreso medio por turista. Según los

empresarios turísticos, un número creciente de turistas llegan a España con compañías aéreas de bajo coste y se alojan en viviendas propias o de amigos o familiares.

Según los datos de la Asociación de Promotores (APCE) la compra total de viviendas por parte de extranjeros llegó a ser hace dos años

Los extranjeros compran el 48% de las viviendas que se construyen en la costa, y son propietarios ya de 1,7 millones de pisos

de unas 72.000 unidades anuales, concentradas en la costa y en menor medida en las grandes ciudades. Sin embargo, un estudio del IESE estima un nivel más reducido de ventas a extranjeros que alcanzará sólo en la costa - las 56.000 viviendas.

Fuentes inmobiliarias aseguran que el descenso de ventas que se ha producido en los últimos meses es coyuntural, ya que está muy ligado a las dificultades económicas que viven países europeos como Alemania. Recuerdan que según la Organización Mundial de Turismo, entre 800.000 y 1,7 millones de familias europeas desearían tener una segunda residencia en España. Y un número también elevado desearía fijar su residencia definitiva en nuestro país a su jubilación, con lo que España podría convertirse en la Florida europea. Para atender esta demanda, los promotores están diseñando productos específicos para este tipo de turistas, que incluyen servicios sanitarios y centros de atención a mayores. En general, las grandes inmobiliarias españolas han creado divisiones de vivienda turística, han realizado grandes inversiones en la compra de suelo en la costa y prevén obtener un 30% de sus ingresos en este área.

De 24 a 29 meses para vender un piso en la costa

El "retraimiento de la demanda" que afecta a las viviendas turísticas tras los fuertes aumentos de precios de los últimos años se ha reflejado principalmente en un alargamiento de los plazos de venta. Según un estudio de la consultora Aguirre Newman sobre la Costa del Sol (que representa el 34% del mercado de viviendas turísticas en España), el precio medio siguió subiendo el año pasado, al repercutir los promotores el aumento del precio del suelo, pero el ritmo de ventas se alargó considerablemente y se situó entre 24 y 27 meses para apartamentos y entre

26 y 29 meses para viviendas unifamiliares.

El estudio destaca que la clave para el futuro de las viviendas de costa estará en que se reduzca la salida al mercado de nuevas viviendas. La contención de la oferta, señala la consultora, dependerá de que se ralenticen promociones en marcha y de que los inversores no pongan en venta viviendas que han adquirido en los últimos años (hasta un 30% del total). Actualmente, en la Costa del Sol el 29% de las viviendas comercializadas está sin vender y un 7% de las viviendas ya acabadas tiene el cartel de "En Venta".

Las comunidades turísticas concentran el 62% de las viviendas iniciadas hasta marzo

BARCELONA. (Redacción). - El boom inmobiliario y de la construcción de los últimos años se ha debido en gran parte al auge que ha vivido la vivienda turística. Según los datos del Consejo de Colegios de Arquitectos, en el primer trimestre las comunidades autónomas del Mediterráneo y Canarias han concentrado el 62,4% de las viviendas inicia-

das en España (114.333 proyectos visados frente a 183.249 en el conjunto de España).

Ya el año pasado, según los datos del BBVA, se iniciaron en la costa 360.862 viviendas, un número seis veces superior a las 64.814 viviendas iniciadas en las seis mayores ciudades españolas (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y

Málaga). Frente a un alza de las viviendas iniciadas en la costa del 23%, las iniciadas en grandes ciudades crecieron en 2003 sólo un 3,3%.

Los promotores aceleraron su apuesta por la costa en el 2002, en previsión de que este mercado "permitiera amortiguar el cambio de ciclo en la primera vivienda" que frenaba sus ventas al tocar techo la ba-

CATALUNYA

Contabilizar los apartamentos

La Generalitat hará una prueba piloto en municipios turísticos para calcular el número de viviendas que se alquilan en verano y no se declaran a la administración. Estos apartamentos turísticos alega alojar a miles de turistas en detrimento de los hoteles.

jada de los tipos de interés y el alargamiento de los plazos de pago de las hipotecas que habían permitido absorber el impacto del alza del precio de los pisos en años anteriores.

La lenta ejecución de los proyectos inmobiliarios hará que estos nuevos proyectos salgan al mercado en el 2004 y el 2005. Según un estudio del ICEX resulta "paradójicamente inquietante" que haya un boom de nuevas viviendas precisamente cuando parecen agotarse los factores que impulsaban la demanda, como el efecto euro para los no residentes, la bajada de tipos de interés y la crisis bursátil.